Satzung der Gemeinde Hohenwestedt zum B-Plan Nr. 58

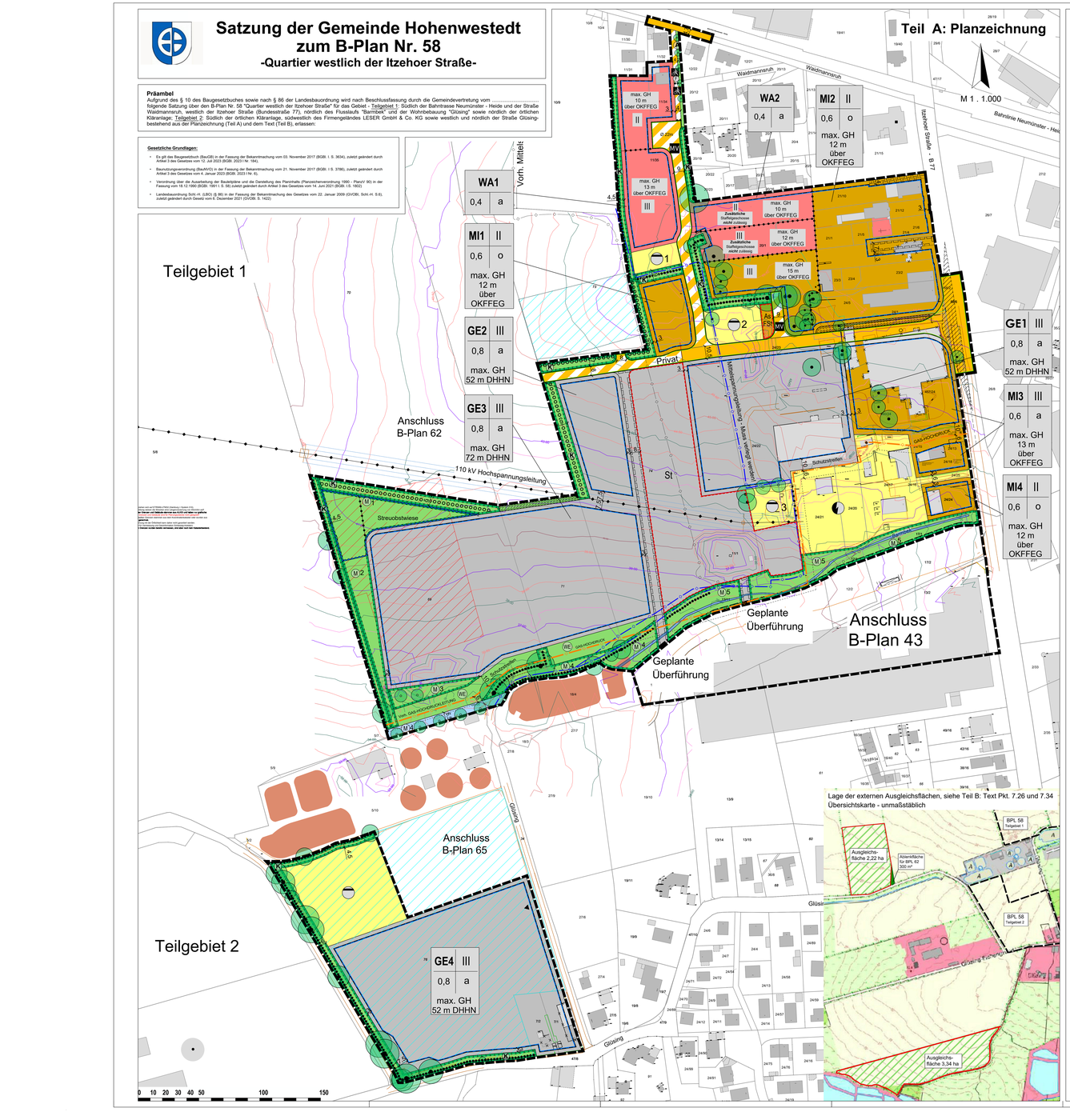
-Quartier westlich der Itzehoer Straße-

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches sowie nach § 86 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung über den B-Plan Nr. 58 "Quartier westlich der Itzehoer Straße" für das Gebiet - Teilgebiet 1: Südlich der Straße Neumünster – Heide und der Straße Waidmannsruh, westlich der Itzehoer Straße (Bundesstraße 77), nördlich des Flusslaufs "Barmbek" und der Wohnbebauung "Glüsing" sowie nördlich der örtlichen Kleinlage; Teilgebiet 2: Südlich der örtlichen Kleinlage, südwestlich des Firmengeländes LESER GmbH & Co. KG sowie westlich und nördlich der Straße Glüsing- bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Gesetzliche Grundlagen:

- Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- Landesbauordnung Schl.-H. (LBAO) (§ 86) in der Fassung der Bekanntmachung des Gesetzes vom 22. Januar 2009 (GVOBl. Schl.-H. S.6), zuletzt geändert durch Gesetz vom 6. Dezember 2021 (GVOBl. S. 1422).



Planzeichenerklärung

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB, § 1 Abs 3 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)

- WA – Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- MI – Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
- GE – Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

1.1 Mischgebiete (MI) (§ 6 BauNVO)
1.2.1 Innerhalb des MI sind die allgemein zulässigen gem. § 6 Abs. 2 Nr. 6 (Gartenbaubetriebe), Nr. 7 (Tankstellen) und Nr. 8 (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind) BauNVO gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
1.2.2 Innerhalb des MI sind die für ein Mischgebiet festsetzungsfähigen Anlagen von Einzelhandelsbetrieben mit einer maximalen Nutzfläche von bis zu 400 m² (Nachbarschaftsladen oder Convenience-Store) zulässig.
1.3 Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO
1.3.1 In GE 1 – 3 sind folgende Nutzungen gem. § 8 Abs. 2 Nr. 1 (Gewerbebetriebe), Nr. 2 (Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude) sowie ausnahmsweise gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind) BauNVO zulässig.
Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO sind in GE 1 – 3 nicht zulässig und somit gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
1.3.2 In GE 1 sind folgende Nutzungen gem. § 8 Abs. 2 Nr. 1 (Gewerbebetriebe) und Nr. 2 (Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude)BauNVO zulässig.
Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 – 3 BauNVO sind im GE 4 nicht zulässig und somit gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
1.3.3 Gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit Abs. 9 BauNVO sind im GE Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.
1.3.4 Im GE 3 ist eine interne Betriebsleitwohnung zulässig. Die allgemein zulässige Nutzung nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 (Tankstellen) BauNVO, welche der Öffentlichkeit zugänglich wäre, ist im gesamten GE nicht zulässig.
1.3.5 Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) und Nr. 3 (Vergnügungsstätten) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen im allen GE (1 - 4) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16-20 BauNVO)

- max. GH 52,00 m / max. GH 12,00 m – Maximal zulässige Gebäudehöhe in m über Deutschen Hauptpohnenetz (DHHN)
- II – Maximal zulässige Gebäudehöhe in m über Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OKFFEG)
- GRZ – Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
- II – Zahl der Vollgeschosse (§ 20 Abs. 3 BauNVO)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

- o – Baugrenze
- o – Offene Bauweise (§ 22 Nr. 2 BauNVO)
- a – Abweichende Bauweise (§ 22 Nr. 4 BauNVO)

4. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Rad- und Gehweg
- Rad- und Gehweg kombiniert mit einem Fahrrecht (F) zur Erschließung des Grundstückes 11/34
- Mischverkehrsfläche
- Ein- und Ausfahrt

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

- Flächen für Versorgungsanlagen
Zweckbestimmung:
- Elektrizität, Hier: Umspannwerk
- Abwasser - "Kennzeichnung einer Vorhaltefläche für Regenrückhaltebecken" Im Teilgebiet 1 mit Nummerierung 1 - 3

6. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Grünflächen
Zweckbestimmung:
- WE – Anlage einer Wiese - Extensiv zu entwickeln (Siehe Text B Pkt. 6.2)
- Abstandsflächen/Abstandsgrün

7. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 4 BauGB)

- Vorhandene Wasserflächen, Hier: Fliessgewässer im Bestand "Barmbek"
- Geplante Wasserflächen, Hier: Entwässerungsmulden
- W 1 – Flächen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses Hier: Retentionsbereich

8. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- K – Krickeschutz, als extensiver Gras- und Krautsaum anzulegen und dauerhaft zu pflegen

Streuobstwiese – Anlage einer Streuobstwiese

- M 2 – Pflanzungen mit standortgerechten heimischen Baum- und Straucharten (s.Text B Pkt. 7.7)
- M 3 – Anlage einer Sukzessionsfläche, anteilig Verdunstung und teilweise Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers
- M 4 – Renaturierung der Barmbek
- M 5 – Gewässerraum entlang der Barmbek mit Ausnahme der geplanten Überführungsbereiche

9. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)

- Neuanlage Krick (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Bäume anzupflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

10. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB)

- Bäume zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

11. Sonstige Planzeichen

- St – Stellplatzanlage
- As – Abfallsammelbehälter
- FSt – Fahradstellplätze
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zu Gunsten an Fassaden im GE 3 nur bis max. 20 m Höhe oder bodennahe Aufstellung (max. 5 m über Gelände).
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

II. Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- Erhaltung: Knick
- Kennzeichnung von archäologischen Hauptuntersuchungsflächen mit Fundeu/Vorkommen von archäologischen Siedlungsresten (2.000 Jahre alt) (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- Kennzeichnung von archäologischen Voruntersuchungsflächen mit Verdacht auf archäologische Kulturdenkmäler (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- Sichtdreieck, Sichtflächen (§ 9 Abs. 6 i.V.m. § 37 StrWG)
- Oberirdische Hauptversorgungsleitung mit Schutzstreifen Hier: Hochspannungsleitung 110 kV-Leitung
- Unterirdische Hauptversorgungsleitung mit Schutzstreifen Hier: Gas Hochdruckleitung SH Netz
- Unterirdische Hauptversorgungsleitung Hier: Mittelspannungsleitung SH Netz
- Unterirdische Hauptversorgungsleitung Hier: Mittelspannungsleitung Windpark Osterstedt

III. Darstellung ohne Normcharakter

- Künftig entfallende Gebäude

Teil B: Text

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA) (§ 4 BauNVO)
Innerhalb des WA gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe gem. § 1 (5) BauNVO nicht zulässig.

1.1.2 Innerhalb des WA sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes), Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Mischgebiete (MI) (§ 6 BauNVO)
1.2.1 Innerhalb des MI sind die allgemein zulässigen gem. § 6 Abs. 2 Nr. 6 (Gartenbaubetriebe), Nr. 7 (Tankstellen) und Nr. 8 (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind) BauNVO gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
1.2.2 Innerhalb des MI sind die für ein Mischgebiet festsetzungsfähigen Anlagen von Einzelhandelsbetrieben mit einer maximalen Nutzfläche von bis zu 400 m² (Nachbarschaftsladen oder Convenience-Store) zulässig.

1.3 Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO
1.3.1 In GE 1 – 3 sind folgende Nutzungen gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 (Gewerbebetriebe), Nr. 2 (Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude) sowie ausnahmsweise gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind) BauNVO zulässig.
Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO sind im GE 1 – 3 nicht zulässig und somit gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
1.3.2 In GE 1 sind folgende Nutzungen gem. § 8 Abs. 2 Nr. 1 (Gewerbebetriebe) und Nr. 2 (Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude)BauNVO zulässig.
Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 – 3 BauNVO sind im GE 4 nicht zulässig und somit gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
1.3.3 Gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit Abs. 9 BauNVO sind im GE Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.
1.3.4 Im GE 3 ist eine interne Betriebsleitwohnung zulässig. Die allgemein zulässige Nutzung nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 (Tankstellen) BauNVO, welche der Öffentlichkeit zugänglich wäre, ist im gesamten GE nicht zulässig.
1.3.5 Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) und Nr. 3 (Vergnügungsstätten) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen im allen GE (1 - 4) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 4 BauNVO)
Die zulässige Grundfläche darf im Plangebiet durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 Punkt 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Anlagen) um bis zu 10% überschritten werden. Eine weitere Überschreitung der Grundflächen ist auch ausnahmsweise nicht zulässig.

2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 Abs. 1 BauNVO)
Von der in der Planzeichnung festgesetzten Höhenbeschränkung im GE sind Schornsteine, Antennen und Blitzableiter sowie Lüftungsgeräte oder Rückkühler ausgenommen. Derartige Bauteile dürfen die festgesetzte Gebäudehöhe (GH) baulicher Anlagen um max. 5,00 m überschreiten.

2.3 Vollgeschosse, Staffelgeschosse § 20 BauNVO
Das WA 2 ist durch eine Nutzungsgrenze in einen nördlichen und südlichen Bereich geteilt. Nördlich ist eine III-Geschossigkeit und südlich eine III-Geschossigkeit festgesetzt.
In Plangebiet werden die Flächen im Teilgebiet 1 und eine Fläche im Teilgebiet 2 für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung „Abwasser – Regenrückhaltebecken (RRB)" gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB festgesetzt. Das überschüssige Oberflächenwasser aus WA 1, WA 2 und MI 1 wird über eine neu zu errichtende Leitung in das MI 2 weit gedrosselt in die bewachsene RRB eingeleitet.
Zur Sicherstellung der Funktion des RRB wird der Einbau eines Schachtes mit Sandfang und einer Leichtflüssigkeitssperre festgesetzt.
Im Bereich der Grünfläche und Pufferzonen entlang der Krickis ist zur Straßenentwässerung die Anlage offener Entwässerungsmulden vorzusehen.
In den Mulden/Graben, Ausgleichs- und Grünflächen ist die Schaffung von Mulden zur Retention vorzunehmen.

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
Als Bezugspunkt für die Ermittlung der Grenzabstände gilt die Gebäudemitte.

4. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

4.1 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche (Grünstreifen) mit der Zweckbestimmung „Abstandsgrün" (A) (nördlich im Plangebiet, Rad- und Fußwegbegleitend) sind bauliche Anlagen mit Ausnahme von unterirdischen Leitungen und Schächten unzulässig.
Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Wiese – Extensiv zu entwickeln" (WE) ist als extensiv genutzte Wiese dauerhaft anzulegen und zu pflanzen. Gem. § 40 BNatSchG ist nur gebietseigenes Saatgut bzw. Pflanzmaterial aus dem Ursprungsgebiet 1 zu verwenden. Sie ist mindestens alle mindestens 2 Jahre, frühestens ab dem 01. Mai des Jahres, zu mähen inkl. Abfuhr des Mähgutes. Bauliche Anlagen sind mit Ausnahme von unterirdischen Leitungen und Schächten unzulässig.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Kricks
5.1 Die nachrichtlich in die Planung übernommenen Knicks sind mit Schutz- und Pufferstreifen als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft in einer Breite von 3 m ab Knickfuß als Knickschutzstreifen (K) zu versehen. Es ist eine Einsaat der Flächen mit einer autochthonen blütenreichen Saatgutmischung als „Grundmischung Frischwiese", die aus dem Herkunftsbereich 1 „Nordwestdeutsches Tiefland" entstammt (z.B. Saaten-Zeller oder Rieger Hofmann) vorzunehmen.
Ein weitliches Aufputzen der Knicks ist nur außerhalb des Raines des Knickschutzstreifens zulässig und darf nur abschnittsweise erfolgen.
5.2 Die Knickschutzstreifen sind von gelenkischer oder sonstiger Nutzung sowie von baulichen Anlagen, Aufschüttungen und Abgrabungen freizuhalten und als naturnahe, feldrainartige Wildkrautstreifen zu entwickeln und auf Dauer zu erhalten.
5.4 Die Knickschutzstreifen, angrenzend an die Gewerbegebiete und an Straßenverkehrsflächen, sind während der Baujahre mit einem Bauzaun von mindestens 0,8 m Höhe abzugrenzen.
5.5 Die Knicks an den Planaußengrenzen, die an GE 1 – GE 3 und MI 1 angrenzen sowie die Knicks, die an Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Abwasser/RRB" angrenzen, sind inc. 3m Schutzstreifen dauerhaft auf der Seite zum Gewerbe-/Mischgebiet durch einen mind. 1,5m hohen Schutzzaun einzuzäunen.

Teilgebiet 1
Teilgebiet 2

Streuobstwiese
M 2 – Pflanzungen mit standortgerechten heimischen Baum- und Straucharten (s.Text B Pkt. 7.7)
M 3 – Anlage einer Sukzessionsfläche, anteilig Verdunstung und teilweise Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers
M 4 – Renaturierung der Barmbek
M 5 – Gewässerraum entlang der Barmbek mit Ausnahme der geplanten Überführungsbereiche

Maßnahmenflächen
5.6 Für die im Plangebiet am westlichen Rand festgesetzte Maßnahmenfläche **M 2** sind Pflanzungen mit standortgerechten heimischen Baum- und Straucharten vorzunehmen (siehe nachfolgende Pflanzlisten).
5.7 Der Gewässerraum entlang der Barmbek wird mit Ausnahme der geplanten Überführungsbereiche als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden Natur und Landschaft (**M 4**) festgesetzt und der natürlichen Entwicklung überlassen.
Partiell sind Flächen auszumulden und großflächig mit Röhrichtarten zu bepflanzen.
5.8 Die Renaturierung der Barmbek wird als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden Natur und Landschaft (**M 5**) festgesetzt. Öffnung des verrohrten Abschnittes unter der Straße.
Die Maßnahme ist erst nach Fertigstellung der Baumaßnahmen und des Brückenbaues in den GE 1 - 3 umzusetzen.

Minderungsmaßnahmen
5.10 Der lückige Knick am Westrand von Teilgebiet 1 ist durch Strauch- und Baumanpflanzungen mit standortgerechten heimischen Gehölzen zu ergänzen, damit er wieder zu einem intakten Knick durchwachsen kann.
5.11 Ganzjähriges Verbot der Anwendung von organischen und chemisch- synthetischen Düngemitteln und von Pflanzenschutzmitteln auf den Grünflächen und Maßnahmenflächen.
5.12 Die Maßnahmen **M 3** sind als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden Natur und Landschaft (**M 3**) festgesetzt. Offnung des verrohrten Abschnittes unter der Straße.
Die Maßnahme ist erst nach Fertigstellung der Baumaßnahmen und des Brückenbaues in den GE 1 - 3 umzusetzen.

Minderungsmaßnahmen
5.13 Zum langfristigen Schutz des zu erhaltenden Baumbestandes sind die Vorschriften der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen", der RAS- LG4, „Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftsgestaltung, Abschnitt 4 Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen" und der ZTV- Baumpflege „Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpflege" bei der Bauausführung zu beachten.
5.14 Es sind Bruchsicherungen zur Überquerung der Barmbek anzulegen (Erhaltung der Durchlässigkeit und Durchgängigkeit für den Fließgewässerraum).

Schutzgut Boden
5.15 Zur Vermeidung möglichen Gefährdung hinsichtlich nutzungsbedingter Schadstoffeintrage in den Boden, sind vor Umsetzung der geplanten Maßnahmen die ehemaligen Bestandsflächen durch nach § 18 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) zugelassene Sachverständige bzw. Sachverständige gleichwertiger Qualifikation zu bewerten. Der Bauausgabe ist frühzeitig zu benennen. Der Untersuchungsumfang ist in Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Rendsburg-Eckernförde vorzunehmen.
5.16 Für die Durchführung der Maßnahmen ist sowohl die Ersteilung eines Bodenmanagements- als auch die Ersteilung eines Bodenschutzkonzeptes erforderlich. Es ist detailliert zu beschreiben, welcher Boden in welchem Bauabschnitt anfällt und wie damit konkret umgegangen werden soll (maßgeblicher Grundsatz Verwertung vor Beseitigung).
5.17 In der Phase der Bauausführung ist die fachliche Betreuung durch eine bodenkundliche Baubegleitung nach DIN 19639 und Bundesbodenschutzgesetz (§ 4 BBodSchG).
5.18 Beim Aushub und der Lagerung von Oben- und Unterboden, sowie Umlagerungsmaterial dürfen diese nicht vermischt werden. Gleichermaßen ist eine getrennte Lagerung von unterschiedlichen Böden notwendig und ein getrennter Wiedereinbau.
5.19 Der Einsatz von Baumaschinen ist auf das notwendige Maß zu reduzieren und die im Zuge der Arbeiten befahrene Flächen sind am Ende der Baumaßnahme in unversiegelter Bereichen fachgerecht aufzulockern.
5.20 Auf Flurstück 11/1, Flur 2, Gemarkung Glüsing (ehemalige Sandentnahme) ist ausschließlich unbelasteter Boden zu verfüllen. Herdorte ist im Nachweis zu erbringen.

Kompensationsmaßnahmen
5.21 Auf den Dächern der Fassaden im GE 1, GE 2 und GE 4 sowie auf den Stellplatzflächen des GE ist die Installation von Photovoltaikanlagen als Kompensationsmaßnahme vorzunehmen.
5.22 Begrünung an Fassaden im GE 3 nur bis max. 20 m Höhe oder bodennahe Aufstellung (max. 5 m über Gelände).
5.23 Im gesamten Plangebiet sind extensiv angelegte Gründächer als Kompensationsmaßnahme für den durch die Planung bebauten Wasserhaushalt zu installieren. Eine Kombination aus Photovoltaikanlage und Gründach ist zulässig.

Sonstige Maßnahmen
5.23 Rückstandlose Entfernung des Gebäudes aus Jap. Staudenknöterichs am Umspannwerk und schadlose Beseitigung
5.24 In Ausgeschleinnahme des Brunnens Flurstück 11/1, Flur 2, Gemarkung Glüsing, ggf. fachgerechter Rückbau des Brunnenschachtes

Externe Ausgleichsmaßnahmen
5.25 Im Plangebiet werden bestehende Waldflächen (§ 9 WaldG) von insgesamt 1,3 ha gerodet, um die geplanten Nutzungen realisieren zu können. Die Kompensation ist im Verhältnis 1: 3 zu erbringen und wird durch eine Externe Ersatzaufforstung umgesetzt.
Für die vorgenannte Rodung von Waldflächen ist folgende Ersatzaufforstung gemäß § Abs. 5 LWaldG beantragt und vorgesehen:

Gemeinde	Gemarkung	Flur	Flurstück	Gesamtgröße	davon Erstaufforstungsfläche
Hohenwestedt	Freiendorf	2	4 + 5	1,98 ha	1,92 ha
	Nordstedt	11	20 + 21	1,52 ha	1,30 ha
				Summe:	3,22 ha

Ausgleich naturschutzrechtlicher Eingriffe
5.26 Als Ausgleich für die naturschutzrechtlichen Eingriffe im Plangebiet ist die Neuanlage von Sukzessionsflächen, von Feldgehölzanpflanzungen sowie einer Streuobstwiese auf dem Flurstück 4, Flur 2, Gemarkung Glüsing, Gemeinde Hohenwestedt, anteilig vorzusehen (Lage der externen Ausgleichsflächen: siehe Abbildung in der Planzeichnung Teil A)

Artenschutzrechtliche Maßnahmen
Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen (AV)
5.27 **AV1**: Bauzeitenregelung für Brutvögel und Fledermäuse
- Gebäude/Ruderalflächen: Zeitraum 01.10. bis 28./29.02.
- Baufeldräumung zur Brutzeit/Ansiedlung, Beseitigung von Bewuchs nur zwischen 01.10. und 28./29. 02.
- Gebäude hinblicklich unbrauchbar machen und abtragen, mit Umweltbaubegleitung (UBB) nur innerhalb des Zeitraumes vom 15.03. – 30.04.

5.28 **AV2**: Bauzeitenregelung Brutvogel (Bodenbrüter)
Baufeldräumung im Zeitraum vom 01.08. bis 28./29. Februar, ggf. Vergrämungsmaßnahmen.
5.29 **AV3**: Vermeidung von Bauteilentnahmeschlüssen und nächtlichen Arbeiten.
5.30 **AV 4**: Es ist eine nachträgliche Fledermausverfassung vorzusehen (Erläuterung: siehe Begründung Kap. 4.10).

Artenschutzrechtliche CEF-Maßnahmen
5.31 **CEF 1**: Als Ersatz für die potenziellen Bruthöhlen für den Star (HB 11 und 12) sind je 2 Nistkasten/Baum = 4 Nistkästen
CEF 2: siehe Pkt 8.1
5.32 **CEF 3**: Bei Beeinträchtigung von Wochenstuben- und Winterquartieren von Fledermäusen ist ergänzendes/neuer Quartierausgleich in den anzupflanzenden Großbäumen der angrenzenden Knicks zu erbringen:
- bei Quartierverlusten Ausgleich im Verhältnis 1:5,
- bei Beeinträchtigung von Winterquartieren im Verhältnis von 1:3

Externe Ausgleichsflächen und Maßnahmen
7.33 Als Knickersatz für die Bruhnogelöde der Gehölzbrüter ist ein Fehlbedarf von 632 lfm über Knickdurpunkte auszugleichen.
7.34 Als Gehölzersatz für die Bruhnogelöde der Gehölzbrüter ist die Neuanlage von Sukzessionsflächen, Feldgehölzpflanzungen - Baum- und Straucharten laut Artenliste 1 + 2 sowie einer Streuobstwiese auf dem Flurstück 4, Flur 4, Gemarkung Glüsing, Gemeinde Hohenwestedt, anteilig vorzusehen.

Beleuchtung
7.35 Lampen der Außenbeleuchtung an Gebäuden sind aus Gründen des Fledermaus- und Insektenschutzes mit LED-Lampen auszustatten, deren Lichtfarbtemperatur maximal 3000 Kelvin beträgt. Der Abstrahlwinkel der Lampen soll maximal 60° betragen (bezogen auf die Senkrechte zur Gebäudeoberfläche).
7.36 Lampen der Straßenbeleuchtung sind mit LED-Lampen auszustatten, deren Lichtfarbtemperatur maximal 3000 Kelvin beträgt. Der Abstrahlwinkel der Lampen soll maximal 80° betragen (bezogen auf die Senkrechte zur Gelände/oberfläche). Im Bereich der Knicks und des geschützten Gewässers sollen die Lampen von diesen abgewendet ausgerichtet werden.

8. Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

Anpflanzungen § 9 (1) Nr. 25a BauGB (arrechenbarer Ausgleich)

Neuanlage Knick – Anlage einer Strauchpflanze Maßnahme CEF 2
8.1 Innerhalb angrenzender MI 1 nördlich der Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „Privat", nördlich der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Streuobstwiese" sowie westlich der GE 2 und GE 3 werden Knickneuanlagen sowie ebenerdige Feldhecken festgesetzt (siehe nachfolgende Pflanzlisten).

Flächen zum Anpflanzen
8.2 Nördlich an der neuen Erschließungsstraße im Bereich des MI 2 und nördlich des GE 3 ist jeweils eine Fläche zum Anpflanzen von Hecken festgesetzt. Die nachfolgende Pflanzliste F. ist hier anzuwenden.

Anpflanzungen § 9 (1) Nr. 25b BauGB
8.3 Stellplätze mit Ausnahme der Stellplätze entlang der Erschließungsstraße sind durch Anpflanzen von Bäumen Großbäume zu pflanzen.
8.4 20 Stück anfallen für den Bereich der Erschließungsstraße auf der Südseite im Neubaubereich (9 LESER111 H. Werkstätten)
- 3 Stück am Südrand von MI 1 zur Straße
- 5 Stück am RRB an der Erschließungsstraße
- 12 Stück am Rand im Bereich der Stellplatzanlage = 1 Baum/8 Stellplätze

8.5 1 Stück (Stieleiche) an der Bartbrücke **(M4)**
8.4 Anpflanzung von 4 Höhenbäumen als Ersatzbäume (artenschutzrechtlicher Ersatz) - Silberweiden (Salix alba, H. 3xv.m.B.16-18)
8.5 Im GE sind Fassaden mit geschlossenen, fensterlosen, ungegliederten Wandflächen ab einer Länge von 30 m in 10 m Wandlänge mit je drei Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Für Kletterpflanzen sind geeignete Kletergerüste oder –hilfen vorzusehen.

Erhaltung § 9 (1) Nr. 25b BauGB
8.6 Die in der Planzeichnung festgesetzten Knicks sind dauerhaft zu erhalten, bei Ausfall zu ersetzen und nach den Vorgaben der aktuellen Durchführungsbestimmungen zu pflegen.
8.7 Die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB zur Erhaltung festgesetzten Bäume im Plangebiet sind dauerhaft zu erhalten, ordnungsgemäß zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Pflanzlisten

A. Knicks und Feldgehölze
Feldahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus), Hasel (Corylus columa), Wießdorn (Crataegus monogyna), Wildapfel (Malus sylvestris), Eiche (Quercus robur), Hundsrose (Rosa canina) und Schlehe (Prunus spinosa), Sahlweide (Salix capprea), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra) und Vogelbeere (Sorbus aucuparia). Ergänzend wäre die Einbringung autochthoner Brombeerarten sinnvoll, die z.B. aus den vorhandenen Knickstrukturen gewonnen werden können. Dies wäre dann in enger Abstimmung mit der UHB durchzuführen.

B. Anpflanzung am Westrand von GE3 (M2)
Arten wie unter Knicks und Feldgehölze, ergänzt durch ca. 20 % schmelwachsende Arten der Weich